Expediente:
Especialista legal:
Escrito:
Materia: Reivindicación
Sumilla: Interpone demanda de reivindicación y ofrece pruebas

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL SEDE CENTRAL

JOSUE DAVID ARAUJO AQUINO, identificado con DNI N° XXXXXXXX, con domicilio real en XXXXXXXX, Distrito de Cayma, provincia y Departamento de Arequipa, con domicilio procesal en XXXXXXXX del distrito de Socabaya, con casilla electrónica XXXX, a usted con el debido respeto digo:

1. **NOMBRES Y DOMICILIOS DE LOS DEMANDADOS. -**

1.1. NICACIO ARAUJO VARGAS.

1.2. MAURITA FARFAN GUERRERO.

1.3. ERIKA ARAUJO FARFAN.

1.4. CARMEN ARAUJO FARFAN

1.5. MARCOS ARAUJO FARFAN

1.6. ANA ARAUJO FARFAN

Todos domiciliados en XXXXXXXX del Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa.

2. **PETITORIO. -**

Interpongo demanda sobre Reivindicación en contra de los demandados antes mencionados a efectos de que se me restituya los 80 m^2de mi propiedad inmueble que vienen ocupando y poseyendo los demandados, la misma que se encuentra ubicada en Proyecto Alto Cayma Sector II Programa Tepro Mz R - 2 Lote 1, Distrito de Cayma, provincia y Departamento de Arequipa, y que se encuentra debidamente inscrito en la Partida Registral n^2 P06096441 de la Oficina Registral de los Registros Públicos de Arequipa.

2.1. PRETENSIÓN ACUMULATIVA PRINCIPAL. -

Así mismo en forma acumulativa objetiva originaria principal demando la indemnización de daños y perjuicios por la suma de S/50.000 (cincuenta mil con 00/100 soles), el mismo que deberán ser pagados por los demandados en forma solidaria, correspondiendo:

S/ 10.000 (diez mil con 00/100 soles) por daño emergente.

S/ 25.000 (veinticinco mil con 00/100 soles) por lucro cesante.

S/ 15.000 (quince mil con 00/100 soles) por daño moral y personal.

3. FUNDAMENTOS DE HECHO. -

3.1. ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE. -

A) Mis padres han adquirido la propiedad en el año de 1987 mediante un contrato privado de compraventa de su anterior propietaria doña DANIELA ARAUJO VARGAS, quien entonces adquirió la propiedad por venta directa de la Empresa Nacional de Edificaciones **"ENACE"** en el año de 1985, ya que la hermana de mi padre MARTIN ARAUJO VARGAS adquirió dos terrenos en su estado civil de soltera, y por motivos que imponía la Asociación y tanto para la titulación del terreno mi tía DANIELA ARAUJO VARGAS tuvo o se vio en la necesidad de vender una de sus propiedades a mi padre ya que no podía tener dos terrenos en la misma asociación, es por ello que en el año de 1987 traspaso la propiedad en su totalidad a mi padre, tal como consta el contrato privado que adjunto a la misma, así mismo se hizo el cambio de usuario y todos los trámites correspondientes a la Asociación denominada "LAS MALVINAS".

B) Es necesario señalar Señor Juez y también se debe tener en cuenta que mis padres juntamente con sus hijos vienen ocupando la propiedad desde el año de 1987, ha cumplido con cancelar las cuotas a la Asociación "LAS MALVINAS" y todos los demás gastos que se generaron desde ese entonces hasta la actualidad, **han pagado autovaluo ante la Municipalidad Distrital de Cayma desde el año de 1988, tal como se acredita con la ficha de autovaluo que se adjunta a la presente mis padres pagan el autovaluo por la totalidad del terreno que es de 180 m2.**

C) Aproximadamente en el año

1993 una día en la media noche de manera violenta y a escondidas de nosotros el señor NICASIO ARAUJO VARGAS (hermano de mi padre) ingreso a mi propiedad a ocuparse casi la mitad de la misma (80 m^2); abusando el exceso de confianza que tenía con mi padre, y con violencia psicológica que siempre ha ejercido hacia nosotros y sobre todo a mi madre ANTOLINA AQUINO DE ARAUJO mi padre le permitió vivir en mi propiedad ya que mi tío en aquellos años vivía alquilado y mi padre en un acto de bondad hacia su hermano le dejo vivir en la mitad de nuestra propiedad.

D) Ante ello y por el temor que mi madre tenía hacia mi tío, es que se le permitió vivir en mi propiedad, pensado en que más adelante se retiraría voluntariamente de la propiedad; sin embargo, mi padre por el amor de hermanos que le tenía al sr. NICASIO ARAUJO VARGAS le garantizo la luz, para el medidor de agua, entre otros, ello a escondidas de mi madre y de nosotros, existiendo en la actualidad dos servicios en la misma propiedad (como si fueran dos propiedades distintas); sin embargo, hasta la actualidad no se ha retirado del bien muy por el contrario ha construido en la misma pese a que siempre le hemos dicho que no debe construir en una propiedad que no le pertenece.

E) Cuando hubo la oportunidad de titulación para los bienes inmuebles de la Asociación, mi padre y madre que son unas personas analfabetas y que no entendían de trámites y de documentos trataron de presentar y juntar todos los documentos que le solicitaron en ese entonces, pese a su condición mi padre intento reunir todos los requisitos que se le estaban exigiendo Cofopri para que la propiedad figure a nombre de mis padres, pero por motivos que desconozco en el año 2014 COFOPRI hizo que se registrara la propiedad a nombre de mi tía DANIELA ARAUJO VARGAS (hermana de mi padre) sin que ella fuera posesionaría del bien inmueble, y así figura en la partida registral.

F) Durante todo ese tiempo mis padres siempre han solicitado a los demandados a retirarse de la propiedad de manera verbal haciendo caso omiso los mismos a las peticiones de mis padres y de mis hermanos, y así siguieron construyendo en la que ahora es propiedad del recurrente, y ello sin permiso de los anteriores propietarios y el recurrente.

Cabe mencionar Señor Juez que durante años hemos tratado de formalizar la propiedad para que la misma figure a nombre de mis padres, se han hecho gastos en Abogados, y por los bajos recursos económicos de mis padres se dejaron de hacer los trámites para formalizar mi propiedad.

De fecha 03 de marzo del 2017, por asesoramiento de un Abogado contratado por mis hermanos mayores se logró hacer una Donación de la propiedad inmueble en la misma que consta que mi tía DANIELA ARAUJO VARGAS conjuntamente con su esposo transfieren la propiedad a nombre de mis padres, aquella Donación se realizó en manera de una mera formalidad , ya que mi tía DANIELA ARAUJO VARGAS tenía pleno conocimiento que la propiedad no le pertenecía ya a ella y no era posesionaría desde el año 1987, ya que la propiedad siempre nos ha pertenecido a nuestra familia y a mis padres, cabe recalcar que no se realizó una compraventa ya que mis padres y nosotros somos una familia de escasos recursos económicos y hacer una transferencia por compra y venta nos demandaría grandes gastos económicos y además porque la propiedad fue vendida y cancelada antes de la titulación de la misma, así consta del contrato privado de Compraventa celebrada en el año de 1987, con ello quiero decir que la "la propiedad siempre nos ha pertenecido".

G) Ante las constantes discusiones e insultos y sobre todo denuncias que ha existido ante mi familia y a mis padres que ya son de la tercera edad es que ellos deciden transferir la propiedad al recurrente.

H) Así mismo precisar que desde que mi tío reside en mi propiedad ha causado graves daños psicológicos a mi madre, y a mi familia, es por ello que le hemos invitado a conciliar en dos oportunidades, la primera fue con mis padres cuando eran propietarios y la segunda que la hace el recurrente y por lo que se puede ver en la presente conciliación que se adjunta no se llegó a algún acuerdo; se le ha enviado una Carta Notarial el 09 de diciembre del año 2019, sin embargo, hicieron caso omiso a la Carta Notarial y no hubo acuerdo alguno en las Conciliaciones, ya que no pretenden en solucionar con el recurrente y tampoco retirarse de la propiedad.

I) Con los presentes documentos que adjunto a la misma puedo acreditar que mis padres (anteriores propietarios) ANTOLINA AQUINO DE ARAUJO Y MARTIN ARAUJO VARGAS (casados) siempre han sido propietarios poseedores del bien inmueble denominado como Proyecto Alto Cayma Sector II Programa Tepro Mz R - 2 Lote 1, Distrito de Cayma, provincia y Departamento de Arequipa con partida Registral nº P06096441. Así mismo mencionar que todos los demandados son una familia que está conformada por padres e hijos, los mismos que ocupan los 80 m de mi propiedad.

J) El recurrente adquiere la propiedad inmueble de fecha 10 diciembre del 2020 mediante Donación que me otorgaron mis padres (anteriores propietarios), los mismos que son personas de tercera edad.

4. <u>CON RELACIÓN A LA PRETENSIÓN ACUMULATIVA DE INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y</u>

PERJUICIOS. -

Es evidente que los demandados con su comportamiento me vienen causando daños y perjuicios, pues en primer lugar me están impidiendo el goce y disfrute del total de mi bien inmueble, ya que el recurrente solo ocupa 100 m^2 de la propiedad, en segundo lugar mis padres pretendían construir en la propiedad conjuntamente con mis hermanos que viven en casas alquiladas y no tienen propiedad propia; incluso que desde que se le adjudico dicho bien se efectuaron gastos en trámites, gastos incluso para recuperar la propiedad.

A. **En cuanto de la responsabilidad civil para el caso materia de la demanda tenemos:**

a) En el caso de autos se trata de responsabilidad extracontractual.

b) **ANTIJURICIDAD,** que consiste en proceder malicioso de los demandados de mantener la posesión de un bien inmueble que nos le pertenece, puesto que se les ha mostrado toda la documentación que acredita mi derecho de propiedad, por lo que me viene causando daños y perjuicios.

c) **FACTOR DE ATRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD,** tratándose de responsabilidad extracontractual, el factor es subjetivo, para el presente caso se trata de dolo, pues los demandados sin razón alguna han ocupado y mantienen la posesión de un bien que no les pertenece, pese a que tienen conocimiento del título de propiedad que tengo y pese a las reiteradas oportunidades que se les dio para que se retiren de la propiedad , por lo que con su actuar doloso persisten en mantener la posesión, impidiéndome disfrutar del total de bien de mi propiedad.

d) **RELACIÓN DE CAUSALIDAD,** entre el proceder de los demandados y el daño causado al recurrente, el permanecer en mi propiedad sin tener un título que los ampare sobre mi propiedad, ello ha dado lugar a que no pueda edificar sobre el total de mi propiedad, de otro lado tener que iniciar acciones judiciales que implican gastos para la recuperación de mi bien inmueble, por lo que debe resarcirse con el monto demandado.

B. **EL DAÑO EMERGENTE** es entendido como la perdida que sobreviene en el patrimonio del sujeto por haber sido afectado por un acto ¡lícito, o la disminución de la esfera patrimonial del dañado; teniendo como base dicha definición es evidente que los demandados con su comportamiento le vienen causando daños al recurrente, pues en primer lugar le está impidiendo el disfrute de un bien que le pertenece y que por lo tanto se está sustrayendo de su patrimonio, en segundo lugar se ha tenido que ver obligado a no construir en el total de la propiedad, ya que 80 m^2 ocupa el demandado, daños que

considero que ascienden a la suma de S/10.000 (diez mil con 00/100 soles).

C. **EN CUANTO AL LUCRO CESANTE,** se produce teniendo en cuenta que el recurrente conjuntamente con su familia tenía planificado construir en el total de la propiedad, lo que no he podido hacer debido a la actitud de los demandados en negarse a entregarle la posesión del inmueble, es decir se ha imposibilitado que su patrimonio se incremente a lo que se agrega que el costo de los materiales de construcción y mano de obra se han incrementado, por lo tanto el dinero que debe invertir ahora el recurrente en la construcción es más cara y una vez que recupere el bien inmueble será mucho mayor, por ello considero que por el concepto de lucro cesante se le debe indemnizar por la suma de S/25.000 (veinticinco mil con 00/soles).

D. **Con relación al daño moral y personal,** se entiende este como el daño no patrimonial, es decir al causado a derechos de la personalidad o valores, a sentimiento , en caso de autos de verse el recurrente privado de un bien de su propiedad , con la imposibilidad incluso de apersonarme a mi propiedad , pues cada vez que mis padres y el recurrente pretendía acercarse a dialogar sobre la propiedad inmueble e incluso para llegar a un acuerdo económico sobre la propiedad los demandados solo mostraban malos tratos al recurrente y a mi familia, sobre todo a mi madre, no solo de ellos sino que también de otros familiares que no viven en la propiedad, es decir se ha humillado en varias oportunidades a mis padres, a mi familia en conjunto y al recurrente , por lo que se debe indemnizar por la suma de S/15.000 (quince mil con 00/100 soles).

5. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA. -

5.1. Art. 70 y 103 parte final de la Constitución del Estado sobre derecho de propiedad y en cuanto la Ley no ampara el abuso del Derecho.

5.2. Art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, el mismo que nos habla sobre el Debido Proceso complementado sobre la debida motivación que debe expedir las resoluciones al momento de expedir su calificación.

5.3. Art. 50 inc. 6 y 122 inc. 3 y 4 del C.P.C. de aplicación supletoria.

5.4. Art. 954 del Código Civil, la propiedad se extiende al subsuelo, sobresuelo y toda la estructura del inmueble hasta donde le sea útil al propietario en ejercicio de sus derechos.

5.5. Art. 923 del Código Civil, sobre el derecho de reivindicación que tiene el propietario para recuperar la propiedad inmueble.

5.6. Art. 70. De la Constitución del Estado, el derecho de

propiedad es inalienable e imprescriptible.

6. MONTO DEL PETITORIO. -

El valor de la propiedad.

7. VÍA PROCEDIMENTAL. -

Debe tramitarse como proceso de conocimiento conforme lo establece el inc. 1 del art. 475 del C.P.C.

8. MEDIOS PROBATORIOS. -

8.1. En fojas útiles 6 adjunto copia certificada de la partida Registral n^2 P06096441, de los Registros Públicos de Arequipa, con la que acredito mi derecho de propiedad.

8.2. En fojas útiles 01 en original el contrato privado de compraventa celebrada entre la doña DANIELA ARAUJO VARGAS y MARTIN ARAUJO VARGAS, contrato con la que acredito que mi tía le transfirió la propiedad a mi padre el 10 de abril de 1987.

8.3. En fojas útiles 02 y en original adjunto una solicitud de la Sra. DANIELA ARAUJO VARGAS dirigida al Gerente de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) de fecha 19 de Diciembre del 1988, con la cual puedo acreditar que mi tía antes mencionada dio en compraventa el bien inmueble materia de Litis a mis padres MARTIN ARAUJO VARGAS Y ANTOLINA ARAUJO DE AQUINO, en la misma solicitud también reconoce que mis padres se han encargado de los gastos de adjudicación y demás tramites, así también reconoce como únicos poseedores a mis padres; más en ningún documento se menciona a los demandados.

8.4. En fojas útiles 03 y en original adjunto **la readjudicación de inmuebles el 14 de noviembre de 1990** que realizo ENACE a mi padre MARTIN QUSPE VARGAS, con la que puedo acreditar que mis padres eran propietarios del bien inmueble en toda su totalidad.

8.5. En fojas útiles 08 en original recibos de pagos a la Asociación de Interés Social "LAS MALVINAS", en la misma que consta que mi padre MARTIN ARAUJO VARGAS pago recibos por derecho reingreso a la Asociación, recibos para la electrificación, recibos para nivelación del terreno; con la misma que puedo acreditar que mis padres asumieron todos los gastos

desde que se adquirió la propiedad (quiere decir desde el año 1987,1988, 1989), y se paga por toda la propiedad.

8.6. En fojas útiles 03 adjunto en original el pago de autovaluo del año 1988, con la que puedo acreditar que los padres del recurrente pagan autovaluo desde el año 1988 y han venido pagando por los años siguientes.

8.7. En útiles 14 adjunto copia del autovaluo desde el año 2019 hasta el año 2020, con la que puedo acreditar que mis padres han pagado el autovaluo hasta la fecha.

8.8. De la inspección judicial que se practicará en el inmueble para comprobar que los demandados están en posesión del mismo, su ubicación del predio, el estado físico en que se encuentra el inmueble a la fecha, prometiendo pagar tasa judicial en su debido momento.

8.9. La exhibición de su título de propiedad que harán los demandados.

8.10. En fojas útiles 02 el acta de Conciliación, el mismo que data de fecha del 13 de julio del 2021, en la misma que indica que no se llegó a ningún acuerdo.

8.11. En fojas útiles 02 en original, Carta Notarial de fecha 09 de diciembre del 2019, la misma que fue dirigida al demandado NICASIO ARAUJO VARGAS, en las misma que se le hace de conocimiento que se ha regularizado la propiedad en el año 2017 además de otras pretensiones como se menciona en la Carta Notarial, con ello se puede acreditar que los demandados tenían pleno conocimiento que la propiedad inmueble había sido regularizado.

8.12. En fojas útiles 02 adjunto dos fotografías a color, con las que se puede acreditar que los demandados han construido sobre mi propiedad, teniendo pleno conocimiento que la propiedad no les pertenece.

9. <u>ANEXOS. -</u>

9.1. En fojas útiles 01 copia de DNI del recurrente.

9.2. En fojas útiles 6 adjunto copia certificada de la partida Registral n^{2} P06096441, de los Registros Públicos de Arequipa.

9.3. En fojas útiles 01 en original el contrato privado de compraventa de fecha el 10 de abril de 1987 celebrada entre la doña DANIELA ARAUJO VARGAS y MARTIN

ARAUJO VARGAS.

9.4. En fojas útiles 02 adjunto una solicitud de la Sra. DANIELA ARAUJO VARGAS dirigida al Gerente de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) de fecha 19 de diciembre del 1988.

9.5. En fojas útiles 03 adjunto **la readjudicación de inmuebles de fecha 14 de noviembre de 1990** que realizo ENACE a mi padre MARTIN QUSPE VARGAS.

9.6. En fojas útiles 08 en original recibos de pagos a la Asociación de Interés Social "LAS MALVINAS" desde el año de 1987.

9.7. En fojas útiles 03 adjunto copia del pago de autovaluo a la Municipalidad Distrital de Cayma, la misma que es del año 1988.

9.8. En útiles adjunto copia del autovaluo desde el año 2019 hasta el año 2020.

9.9. En fojas útiles 02 el acta de Conciliación, el mismo que data de fecha del 13 de julio del 2021.

9.10. En fojas útiles 02, Carta Notarial de fecha 09 de diciembre del 2019.

POR LO EXPUESTO. -

A usted pido Señor Juez se sirva a admitir la presente demanda de Reivindicación, y con la presente notificar a los demandados.'

Arequipa,